



## Nota van Uitgangspunten Driehoek Noordpolder



Vast te stellen door de gemeenteraad  
Corsanummer: T21.02863  
Versie: 31 oktober 2023

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Ontwikkelperspectief	2
3.	Stedenbouw en landschap	2
4.	Wonen	2
5.	Mobiliteit	2
6.	Duurzaamheid	2
7.	Nadere onderzoeken omgevingsplan	2
8.	Participatie	2
	Bijlagen	2

# 1. Inleiding

## Aanleiding

In de afgelopen jaren is er veelvuldig gesproken over de ontwikkeling van het gebied Driehoek Noordpolder ten behoeve van woningbouw. Het gebied is in het verleden altijd als woningbouwlocatie in de verschillende visies opgenomen. In huidige omgevingsvisie 1.0 staat het gebied te boek als studielocatie voor woningbouw. Na een pauze in de verkenning voor het realiseren van woningen in dit gebied, heeft het college in juni 2022 besloten het planvormingsproces weer te hervatten. Ook in het huidige coalitieakkoord wordt woningbouw in Driehoek Noordpolder beschreven.

Daarnaast heeft de provincie op 23 augustus 2022 besloten de gemeente een proactieve aanwijzing te geven. In het gebied Driehoek Noordpolder dienen minimaal 50 sociale woningen te worden gerealiseerd.

Met deze Nota van Uitgangspunten geeft de gemeenteraad een ontwikkelrichting voor de ontwikkeling van de locatie Driehoek Noordpolder.

## Opzet Nota van Uitgangspunten

Voor verschillende thema's worden de gewenste kwaliteiten en doelstellingen op hoofdlijnen omschreven. Dit wordt steeds puntsgewijs geconcretiseerd in een aantal uitgangspunten, onderverdeeld in randvoorwaarden en ambities.

Het stedenbouwkundige ontwerp moet voldoen aan de beschreven randvoorwaarden. Voor de ambities geldt het streven daar zo veel mogelijk aan te voldoen. Beargumenteerde kan van de ambities worden afgeweken.

De uitgangspunten (randvoorwaarden en ambities) zijn zoveel mogelijk op een generieke manier geformuleerd. Dat wil zeggen dat er bepaalde kwaliteiten (bijvoorbeeld de hoeveelheid groen) worden vastgelegd maar dat er niet wordt voorgeschreven op welke manier deze kwaliteiten dienen te worden gerealiseerd.

Op deze manier worden bepaalde essentiële kwaliteiten en doelen al vroeg in het proces vastgelegd maar krijgt de ontwikkelaar wel de ruimte om dit zelf uit te werken in een kwalitatief hoogwaardig ontwerp.

Voordeel hiervan is dat er ruimte is voor innovaties en/of ideeën waar de gemeente in deze fase van het proces nog niet aan heeft gedacht of van op de hoogte was.

Op basis van deze Nota van Uitgangspunten wordt een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig ontwerp vertaald naar een omgevingsplan. Bij het opstellen van deze documenten zijn de meest recente versies van toepasbare beleidskaders en wet- en regelgeving van toepassing. Als er tussentijds een

beleidskader wordt vastgesteld die het voorgaande kader vervangt dan wordt het nieuwe kader gevolgd. Tenzij dat niet meer mogelijk is doordat de planvorming te ver is gevorderd met als gevolg dat implementatie redelijkerwijs niet meer haalbaar is.

## Faciliterend grondbeleid

De rol van de gemeente bij dit project is faciliterend. De gemeente stelt de kaders voor de ontwikkelrichting en doorloopt de benodigde publiekrechtelijke procedures. De ontwikkelaars zullen het gebied voor eigen rekening en risico ontwikkelen binnen de geldende wet- en regelgeving en de gemeentelijke (beleids)kaders waaronder voorliggende Nota van Uitgangspunten.

De gemeente is verplicht de plankosten (inspanningen en investeringen gerelateerd aan de particuliere ontwikkeling) te verhalen op de initiatiefnemer(s). Voor de proceskosten sluit zij in beginsel een intentieovereenkomst (IOK) en een anterieure overeenkomst (AOK) met de initiatiefnemer(s).

## Locatie

Driehoek Noordpolder bevindt zich in de noordoosthoek van Berkel en Rodenrijs. Het gebied bestaat uit twee kadastrale percelen met een oppervlakte van 3,5 hectare en 1,3 hectare (4,8 hectare in totaal) en is nu in gebruik als grasland. Aan noordzijde wordt het plangebied begrensd door het open polderlandschap van de Dit gebied is deels bestemd voor een groene zone en voor een uitbreiding van het bestaande glastuinbouwconcentratiegebied dat verder noordwaarts is gelegen). Aan oostzijde wordt het gebied begrensd door de Landscheiding, met daar achter gelegen de metropolitane snelfietsroute en het Annie M.G. Schmidtpark. Aan de zuidwestzijde wordt het gebied begrensd door de Edelsteenbuurt. De rand van de Edelsteenbuurt bestaat aan deze zijde uit een groene zone met heesters, bomen, water en wandelpaden

Het grondgebied in de Driehoek Noordpolder, is verdeeld over twee ontwikkelaars. Blauwhoed is de ontwikkelende partij voor het grootste (zuidelijke) deel. Kalliste is ontwikkelaar van bezit het noordelijk deel (zie afbeelding 1).

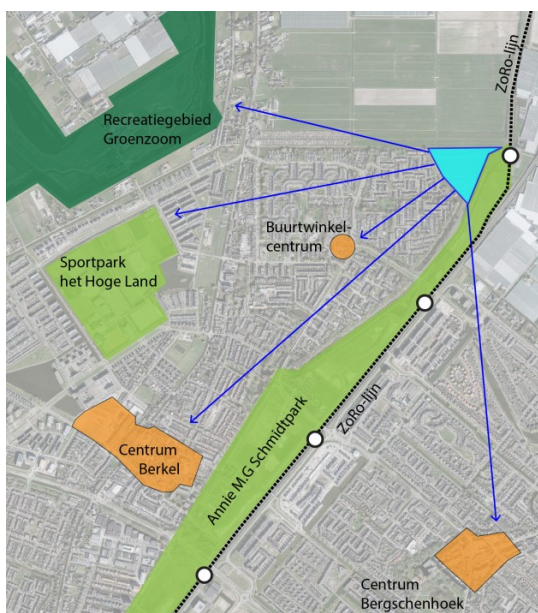
Het plangebied is aantrekkelijk gelegen in Lansingerland. Het gebied ligt aan de rand van het Annie M.G. Schmidtpark. Verder is het plangebied gelegen in de buurt van de winkelcentra van Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, het recreatiegebied de Groenzoom en het Sportpark het Hoge Land. Daarnaast is het gebied gunstig gelegen ten opzichte van de ZoRo buslijn, een belangrijke ov-verbinding tussen Zoetermeer en de Randstadrail richting Rotterdam en Den Haag. Aan de westzijde van de Edelsteenbuurt rijdt en

halteert buslijn 174. Het trein- en busstation Lansingerland-Zoetermeer ligt op een fietskwartier afstand (zie afbeelding 2).

die noodzakelijk zijn bij het omgevingsplan. Als laatste wordt het participatietraject beschreven (hoofdstuk 8).



Afbeelding 1



Afbeelding 2

Deze factoren, de aantrekkelijke ligging aan de rand van een park en de gunstige positionering ten opzichte van ov-verbindingen, de buurtsupermarkt, de winkelcentra van Berkel en Bergschenhoek en de nabije recreatiegebieden zorgen ervoor dat het gebied uitermate geschikt is voor de ontwikkeling van een woonfunctie. En het maakt de huidige bebouwing met de komst van de nieuwe woningen planologisch gezien, logisch af.

### Leeswijzer

In deze Nota van Uitgangspunten wordt eerst het ontwikkelperspectief voor het plangebied Driehoek Noordpolder beschreven in hoofdstuk 2. In de daaropvolgende hoofdstukken (3 t/m 6) wordt ingegaan op verschillende thema's: Stedenbouw & landschap (hoofdstuk 3), Wonen (hoofdstuk 4), Mobiliteit (hoofdstuk 5), Duurzaamheid, met daarbij water en ecologie (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op nadere onderzoeken

## 2. Ontwikkelperspectief

De gemeente heeft geen grond in eigendom in het plangebied. De gemeentelijke inzet is vooral gericht op het geven van een ontwikkelrichting en het sturen op kwaliteit. In het plangebied Driehoek Noordpolder zijn er twee grondeigenaren. Het uitgangspunt voor de uitwerking is een blijvende integrale samenwerking tussen de twee ontwikkelaars. De gemeente hecht echter wel waarde aan het toevoegen van woningen aan de gemeente Lansingerland.

### Behoeftte aan passende woningen

Zoals ook in de woonvisie van de gemeente is aangegeven is er nu en de komende jaren veel behoefte aan nieuwe woningen om te voorzien in de lokale en regionale woonbehoefte. Met name het toevoegen van betaalbare en gelijkvloerse woningen is een belangrijke opgave.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4,8 hectare en bevindt zich in een suburbane omgeving. Het is wenselijk hier woningbouw te realiseren, waarbij het aantal is gelegen tussen de 140 en de 175 woningen. Dit aantal is enerzijds gebaseerd op de proactieve aanwijzing van de provincie (er moeten in de Driehoek Noordpolder minimaal 50 sociale woningen worden gerealiseerd).

Daarnaast is stedenbouwkundig bekeken wat de maximale aanvaardbare hoeveelheid woningen in dit gebied is. Het beoogde woningprogramma is vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk en is vanuit volkshuisvestelijk perspectief van belang om te voldoen aan de lokale en regionale woningbouwopgave. Uiteindelijk zal op basis van de behoefte en de specifieke kenmerken van de locatie en directe omgeving, het exacte woningbouwprogramma worden bepaald. De ambitie is om een duurzaam woon- en leefgebied te realiseren met een groen en dorps karakter. Het woningbouwprogramma sluit daarbij aan op de lokale en regionale woningbehoefte, biedt differentiatie en leidt tot doorstroming.

### Een plek voor iedereen: passende en betaalbare woningen

Het is de bedoeling om extra aandacht te geven voor huisvesting van ouderen, (koop)starters en huishoudens met een laag- en middeninkomen. Ook wenst de gemeente in te spelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen met oudere kinderen die al lang in Lansingerland wonen en als empty-nesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken. Gezien de locatie hebben we extra aandacht voor doorstroming van de oudere bewoners uit Lansingerland met een extra aandacht voor de bewoners uit de naastgelegen Edelsteenbuurt.

### Kansen voor aansluiting op park en OV

De ontwikkeling sluit logisch aan op de bestaande Edelsteenbuurt en heeft ten opzichte van bestaande voorzieningen een goede ligging. Voor de bestaande bewoners van de Edelsteenbuurt geeft het extra mogelijkheden om naar de Landscheiding, het Annie M.G. Schmidtpark of de ZoRo-busbaan te komen. Er zijn voldoende voorzieningen zoals de supermarkt en scholen binnen een straal van iets meer dan een kilometer. Het fietspad en de ZoRo-busverbinding naar de Metro E-lijn (station Rodenrijs) en naar treinstation Lansingerland-Zoetermeer is voor de nieuwe woonwijk zeer gunstig gelegen. Dit fietspad maakt onderdeel uit van de metropolitane fiestroute Zoetermeer - Rotterdam. Op termijn wordt dit fietspad verbreed naar 4,5 meter. Tevens l zijn er gesprekken gaande om de ZoRo-busverbinding om te vormen naar een railverbinding. Daarnaast is er nog de wens vanuit de omgevingsvisie om ten noorden van de Driehoek Noordpolder een ontbrekende fietsschakel binnen het fietsnetwerk van Lansingerland te realiseren.

Ook is er veel groen en buitenruimte met het Annie M.G. Schmidtpark als grote achtertuin.

### Gezond leefklimaat

De ambitie is een gezond leefklimaat waarin wordt gebouwd met duurzame materialen, met respect voor kringlopen en hergebruik. De woningen zijn energiezuinig.

Duurzaamheid betekent daarnaast dat de inrichting van de wijk een bewuste levensstijl stimuleert en oplossingen voor klimaat zichtbaar zijn. Divers en met elkaar verbonden openbaar groen, afgewisseld met natuurlijke wandelpaden en speelaanleidingen zijn daarbij aansluitende ambities. Het versterken van de groenblauwe verbinding tussen de Groenzoom en het Annie M.G. Schmidtpark sluit daar ook bij aan. Met de ambitie van natuur inclusief bouwen wordt bijgedragen aan de biodiversiteit.

### Omgevingsvisie 1.0

De omgevingsvisie geeft de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving weer. In de omgevingsvisie wordt de betreffende locatie aangemerkt als 'Studielocatie woningbouw', maar ook als 'Inzetten op klimaatadaptieve nieuwbouw'. Dit betekent dat we bij nieuwe ontwikkelingen inzetten op voldoende waterbergende mogelijkheden, waar mogelijk versterkt met gebouw gebonden maatregelen zoals bijvoorbeeld groene of blauwe daken, groene gevels en ondergrondse waterberging.

### 3. Stedenbouw en landschap

De nieuwe woonbuurt Driehoek Noordpolder dient zich op een vanzelfsprekende manier te voegen in de ruimtelijke structuur van Berkel en Rodenrijs. Belangrijk daarbij is dat de toekomstige woonwijk goede aantrekkelijke verbindingen krijgt voor fietsers en voetgangers tussen het Annie MG Schmidtpark en de Landscheiding (hierna tezamen Annie MG Schmidtpark) enerzijds en de Edelsteenbuurt anderzijds.

#### **Bebouwing & Beeldkwaliteit**

De nieuwbouw in de wijk zal moeten voldoen aan de criteria uit de welstandsnota. Afhankelijk van het stedenbouwkundig plan zal er gekeken worden of er een aanvullend toetsingskader in de vorm van een welstandsparagraaf (bij het omgevingsplan) dient te worden opgesteld om de ruimtelijke en architectonische samenhang in de buurt te borgen.

Randvoorwaarden ten aanzien van de bebouwing:

- Hoogte: maximaal 3 lagen (inclusief kap, waar van toepassing) voor de grondgebonden woningen.
- Appartementengebouwen zijn uitsluitend toegestaan aan de zijde van het Annie MG-Schmidtpark. De hoogte van deze gebouwen is maximaal 4 lagen.

Ambities:

- Bebouwing grenzend aan de zijde van het Annie MG Schmidtpark is met de voorzijde gericht op het Annie MG Schmidtpark.
- Zorgvuldig ontworpen overgangen tussen privé en openbaar.
- Achterkantsituaties grenzend aan de openbare ruimte dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen; erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn onderdeel van de ontwerpogave.

#### **Openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte dient de beoogde ruimtelijke kwaliteiten te versterken en is onderdeel van de ontwerpogave. Belangrijk daarbij is dat de openbare ruimte een groene uitstraling heeft, klimaat adaptief is ingericht, kindvriendelijk is ingericht en er logische verbindingen zijn voor fietsers en voetgangers.

Voor het aanleggen van het openbare gebied wordt een Nota van uitgangspunten civiele techniek opgesteld. Hierin worden procesmatige eisen gesteld en eisen waaraan de inrichting van het openbare gebied technisch moet voldoen. De basis daarbij ligt in het door de gemeenteraad vastgestelde DIOR (duurzame inrichting en beheer van de openbare ruimte). De NvU civiele techniek is hierop gebaseerd en uitgebreid op onderdelen naar

de tijd van nu. De civiele techniek NvU wordt vastgelegd in de AOK.

De randvoorwaarden ten aanzien van de openbare ruimte:

- Minimaal 3% van de openbare ruimte is ingericht voor spelen en ontmoeten volgens het handboek speelruimtebeleid van de NUSO.
- Er dient in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden te worden met de inpassing van nutsgebouwen (indien aanwezig) en afvalinzameling. Deze dienen ruimtelijk te zijn ingepast en opgenomen in het ontwerp.

De ambities ten aanzien van de openbare ruimte:

- Heldere doorgaande verbindingen voor fietsers en voetgangers richting de Edelsteenbuurt het Annie M.G. Schmidtpark en de ov-halte voor de ZoRo-verbinding aan het einde van de Anthuriumweg.
- Een buurtje waar de auto duidelijk te gast is.
- De openbare ruimte is multifunctioneel ingericht heeft een groene uitstraling. Zo dient het groen bij te dragen aan het verminderen van hittestress. Er dient zowel gebruiks- als kijkgroen aanwezig te zijn.
- De inrichting van de wijk bestaat uit zo weinig mogelijk verharding. Groen tenzij.
- Parkeerplekken hebben een materialisatie passend bij de groenstructuur (bijvoorbeeld half verharding).

#### **Landschappelijke inpassing**

Voor de landschappelijke inpassing zijn met name de manier waarop de buurt aansluit op het aangrenzende woon- en recreatiegebied (de Edelsteenbuurt, het Annie M.G. Schmidtpark) en de manier waarop de groen- en waterstructuur is vormgegeven van belang

De randvoorwaarden ten aanzien van de landschappelijke inpassing:

- Watergangen grenzend aan de openbare ruimte hebben aan beide zijden zoveel als mogelijk natuurvriendelijke oevers met een talud van minimaal 1:5.
- De bestaande watergang aan de westzijde die het plangebied scheidt van de Edelsteenbuurt mag niet worden versmald.

Ambities ten aanzien van de landschappelijke inpassing:

- 20% (exclusief parkeerplekken en water) van het plangebied is ingericht als openbaar groen.
- Aan alle zijden dient de wijk grotendeels omringt te worden door een watergang. Hiermee wordt zowel in de positie als de afmetingen aansluiting gezocht op de al bestaande water- en groenstructuur van de Edelsteenbuurt en het Annie MG Schmidtpark.

- Bij woonpercelen die direct grenzen aan een watergang is de vormgeving van de oever onderdeel van de ontwerp-opgave en de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van het gekozen ontwerp.
- Bij woonpercelen die direct grenzen aan een watergang is beschoeiing toegestaan met een hoogte van maximaal 30 centimeter.

### Water en ecologie

Natuurinclusief bouwen is zodanig bouwen dat (ook) de natuur er baat bij heeft. Het is een verzamelterm voor tal van maatregelen om natuur te integreren in nieuwbouw of renovatie van woningen, gebouwde objecten en de gebouwde omgeving. Zonder deze maatregelen in combinatie met een groene openbare (en private) ruimte, hebben dier- en plantensoorten nog maar weinig mogelijkheden om zich in onze stedelijke omgeving in stand te houden. Natuurinclusief bouwen gaat over het creëren van ruimtes en het aanbrengen van groen, waardoor flora en fauna meer kans krijgen zich te vestigen. Gebouwo ontwerp, inrichting en beheer dient de biodiversiteit en ecologie te versterken in en rondom het plangebied. Niet alleen in het openbaar gebied maar ook in het privé domein (woningen en tuinen) dient sprake te zijn van natuur inclusief bouwen.

Natuurlijke oevers hebben een positieve impact op de biodiversiteit en op de waterkwaliteit. Daarnaast draagt het bij aan een klimaatadaptieve inrichting omdat er meer buffercapaciteit is. Een schuine oever bergt meer water dan een steile oever. Vanuit klimaatadaptatie wordt er tevens ingezet op het zo min mogelijk toepassen van duikers, maar zoveel mogelijk het oppervlaktewater door te trekken en te verbinden. De voorkeur gaat uit naar bruggen, waar de taluds zoveel mogelijk onderdoor lopen zodat ook de natuur vrije doorgang kan vinden ten behoeve van de biodiversiteit.

De wijk wordt straks een plek die voldoet aan de ambities die de gemeente Lansingerland heeft op het gebied van klimaatadaptatie, water, ecologie en natuurinclusief bouwen

## 4. Wonen

### Uitgangspunten

In 2021 is de Woonvisie Lansingerland 2021-2025 vastgesteld, welke aansluit op de omgevingsvisie 1.0. Lansingerland wil iedereen een plek kunnen bieden en haar inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aanbieden met een grote variëteit in typen en prijsklassen, zowel koop als huur. We houden daarbij rekening met de kennis die we hebben over de demografische ontwikkelingen, de vraag en het door Lansingerland ondertekende Regioakkoord woningmarkt afspraken 2022-2030 regio Rotterdam<sup>7</sup>.

We hebben extra aandacht voor het huisvesten van mensen met een lage en (lage) middeninkomen waaronder starters en ouderen, voor zowel onze eigen lokale behoefte als ook die van de regio. We realiseren dit door voldoende sociale huurwoningen en overige betaalbare huur- en koopwoningen in onze woningbouwprojecten, zoals Driehoek Noordpolder, te realiseren. Op basis van de Woonvisie betekent dit dat het woningbouwprogramma uit minimaal 50 % betaalbare koop en huurwoningen bestaat. Deze 50% is verdeeld in minimaal 30% sociale huur (met een instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar) en de rest valt in de categorie overig betaalbaar. Bovendien heeft de provincie Zuid-Holland een proactieve aanwijzing gegeven aan de gemeente met betrekking tot het realiseren van minimaal 50 sociale woningen op de locatie Driehoek Noordpolder.

Lansingerland is sinds jaar en dag een gezinnengemeente en als zodanig aantrekkelijk voor de regio. Tot 2030 is de behoefte aan eengezinswoningen nog steeds groot. Voor deze doelgroep blijven we bouwen, maar we willen ook bereikbare woningen realiseren voor starters en lage- en middeninkomens en levensloopbestendige, gelijkvloerse woningen voor de fors groeiende groep senioren. De behoefte aan gelijkvloerse woningen is vooral lokaal gedreven. In 2030 zijn er in Lansingerland 30% meer 65- plussers ten opzichte van 2021 en in 2040 is het aantal 70-plussers zelfs verdubbeld. Deze ontwikkeling behoeft aandacht, omdat de woningvoorraad van Lansingerland met name bestaat uit eengezinswoningen. We willen de doorstroming van senioren naar meer passende gelijkvloerse woningen stimuleren om hen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen en andere doelgroepen de kans te geven naar een bestaande grondgebonden woning door te stromen. We willen starters en jongeren uit Lansingerland meer kansen bieden en tevens de doorstromingsmogelijkheden vanuit sociale huurwoningen bevorderen door het aantal woningen (koop en huur) voor lage- en middeninkomens te vergroten om daarmee beschikbaarheid te realiseren van woningen in alle

prijssegmenten. Zo maken we de woonketen compleet en stimuleren we doorstroming.

In het gebied Driehoek Noordpolder liggen er kansen om de lokale behoefte aan levensloopbestendige en gelijkvloerse woningen (grondgebonden en appartementen) te realiseren wat de doorstroming bevordert. De woonvisie gaat voor grotere woningbouwontwikkelingen uit van een ambitie van circa 40% gelijkvloers en voor kleinere ontwikkelingen geldt maatwerk.

Van belang is dat het programma gedifferentieerd is, voorziet in een actuele en toekomstige behoefte en past bij de wensen en mogelijkheden voor deze locatie qua doelgroepen, prijssegmenten, verhouding koop-huur en woontypologieën. Gezien de locatie hebben we extra aandacht voor doorstroming van de oudere bewoners in de eraanstaande Edelsteenbuurt.

Het woonprogramma houdt op basis van de woonvisie rekening met de volgende randvoorwaarden:

- een woningbouwprogramma waarbij minimaal 50% wordt gerealiseerd in de categorie betaalbaar<sup>1</sup> (minimaal 30% sociale huur (gelijk aan minimaal 50 woningen) + minimaal 20% in de categorie betaalbaar overig (koop of huur)). Hiermee rekening houdend gaan we uit van een totaal woningaantal van tussen de 140 en de 175 woningen;
- De lokale behoefte gericht op doorstroming door de nadruk op levensloopbestendige (gelijkvloerse) concepten in zowel het duurdere prijssegment als in een toevoeging van betaalbare kleinere passende woningen, die ook op de langere termijn bereikbaar blijven voor deze doelgroep.
- Het aanbrenge van variatie in de woningvoorraad door toevoegen van levensloopbestendige, toekomstbestendige en betaalbare woningen ter bevordering van de doorstroming en het bieden van een passende woning voor verschillende doelgroepen. Maar ook door meer differentiatie te realiseren in prijscategorieën, woninggrootte en woonvormen.

### 1. Betaalbaar

Het toevoegen van betaalbare woningen binnen de gemeente Lansingerland is een belangrijk aandachtspunt. Het is namelijk voor starters en (lage) middeninkomens zeer lastig een betaalbare koopwoning te bemachtigen. Ook de vraag naar een sociale huurwoning is de afgelopen jaren flink toegenomen. Dit terwijl er relatief weinig woningen als betaalbaar kunnen worden gekenmerkt binnen



de gemeente. Dit geldt ook voor Berkel en Rodenrijs.

De ontwikkeling van het segment sociale huur gaat in overleg met een toegelaten instelling, in eerste instantie met de woningcorporatie 3B wonen. De sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar binnen de sociale kaders verhuurd.

## **2. Lokale behoefte**

Naar verwachting groeit het aantal huishoudens in Berkel en Rodenrijs de komende tien jaar met circa 1.570 (Primos 2019). Met name de doelgroepen ouder dan 55 jaar groeien sterk (+1.635 huishoudens), maar ook het aantal gezinnen blijft de komende tien jaar nog groeien (+470). Hierna slaat de groei van het aantal gezinnen echter om in een afname. De overige doelgroepen krimpen de komende tien jaar in omvang.

In Berkel en Rodenrijs is het grootste deel van de woningvoorraad nu gericht op gezinnen, en nog beperkt (levensloop)geschikt voor de groeiende groep senioren. De grootste kwalitatieve opgave voor Berkel en Rodenrijs ligt daarom voor de middellange termijn (10/20 jaar) op het realiseren van meer appartementen en / of andere gelijkvloerse woningen, die ook geschikt zijn voor oudere huishoudens. Dit brengt tevens doorstroming op gang.

Makelaars en corporaties zien dat steeds meer (toekomstige) senioren in Berkel en Rodenrijs hun grondgebonden gezinswoningen willen inruilen voor een levensloopbestendige woning. Er is interesse in zowel appartementen als gelijkvloerse grondgebonden woningen. De vraag naar deze woningtypen komt met name vanuit de oudere doelgroep. Zij hebben geen kinderen meer in huis wonen, anticiperen of reageren op een (mogelijk) beperkter wordende mobiliteit, en zijn op zoek naar een woning die minder onderhoud vergt. Echter zijn deze (gelijkvloerse) woningtypen beperkte aanwezig in onze gemeente. Gevolg hiervan is dat senioren langer in hun (niet gelijkvloerse) eengezinswoning blijven wonen, wat ook gevolgen heeft voor jongere doelgroepen die een gezinswoning willen betreden. Jongeren hebben veel moeite met het vinden van een (betaalbare) koopwoning in Berkel en Rodenrijs. De wens om te kopen is er, maar starters hebben te weinig eigen vermogen voor de hoge huizenprijzen op dit moment. Betaalbare koop- én huurwoningen zijn dus van belang voor deze doelgroep.

## **3. Regionale behoefte**

Berkel en Rodenrijs is zeer in trek bij zowel de eigen inwoners als bij instromers vanuit onder anderen Rotterdam en Delft. Berkel en Rodenrijs is van de drie kernen in Lansingerland het best bereikbaar met het openbaar vervoer via de Randstad-Rail. Dit gegeven maakt, samen met het relatief omvangrijke voorzieningenniveau in deze kern, dat Berkel en Rodenrijs in trek is bij instromers vanuit grotere steden in de regio. Deze doelgroep richt zich met name op (duurdere) grondgebonden gezinswoningen.

## **4. Variatie woningvoorraad en woningtypes**

Het aanbrenge van variatie in de woningvoorraad door toevoegen van levensloopbestendige, toekomstbestendige en betaalbare woningen is van belang ter bevordering van de doorstroming en het bieden van een passende woning voor verschillende doelgroepen. Maar ook door meer differentiatie te realiseren in prijscategorieën, woninggrootte en woonvormen zorgen voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonwijk.

## 5. Mobiliteit

Samen met omwonenden, een onafhankelijke verkeersexpert en de ontwikkelaar(s) is uitvoerig gesproken over de verkeersaspecten zoals ontsluiting, parkeren en langzaam verkeer alsmede het openbaar vervoer in en rondom de Driehoek Noordpolder. Dit proces heeft begin 2021 geresulteerd in de rapportage van de werkgroep verkeer Driehoek Noordpolder (bijlage 1), waarin de verschillende ontsluitingsvarianten en de aandachtspunten en kanttekeningen per variant zijn weergegeven. Door de werkgroep verkeer Driehoek Noordpolder zijn er geen conclusies of voorkeuren voor één of meerdere mogelijke ontsluitingsvariant(en) uitgesproken.

Na de hervatting van het project is tijdens de twee bijeenkomsten met de klankbordgroep ook uitgebreid stilgestaan en gesproken over de ontsluiting van de Driehoek Noordpolder.

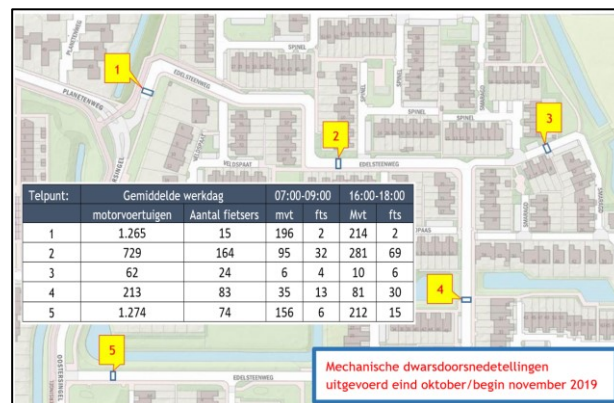
In de notitie beoordeling ontsluitingsvarianten (bijlage 2) komt naar voren dat de afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer voor de Driehoek Noordpolder via de Edelsteenbuurt de voorkeursvariant is. In deze nota van uitgangspunten wordt hier verder op in gegaan.

### Ontsluiting en verkeersgeneratie gemotoriseerd verkeer

De Edelsteenwijk is een zogenoemde 'bloemkoolwijk' waarbij de afzonderlijke woonbuurten als doodlopende erven (15 km/u) ('bloemkoolroosjes') aansluiten op de Edelsteenweg die is ingericht als erftoegangsweg (30 km/u). De Edelsteenweg functioneert als buurtverzamelweg en meandert door de wijk. De ontwikkellocatie 'Driehoek Noordpolder' ligt niet direct aan de Edelsteenweg waardoor een extra 'bloemkoolroos' in aanvulling van de huidige structuur onderdeel wordt van de wijk.

Voor de berekening van het aantal motorvoertuigbewegingen van de Driehoek Noordpolder wordt uitgegaan van de realisatie van maximaal 175 woningen. Aangezien het exacte aantal woningen en de invulling van het woningbouwprogramma nog niet bekend is wordt een ritgeneratie van 5 verkeersbewegingen per woning voor een gemiddelde werkdag gehanteerd. In theorie komt dit neer op 875 extra verkeersbewegingen per etmaal voor de Edelsteenbuurt.

Eind oktober/ begin november 2019 zijn met behulp van telslangen verkeersstellingen uitgevoerd op een aantal wegvakken in de Edelsteenbuurt.



Tellingen verkeersintensiteiten gemiddelde werkdag 2019

De huidige 551 woningen in de Edelsteenbuurt zijn per auto alleen via de noordelijke tak (nr. 1) en de zuidelijke tak (nr. 5) van de Edelsteenweg te bereiken. Uit de tellingen blijkt dat het gaat om in totaal 2.539 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. De huidige verkeersgeneratie van de Edelsteenbuurt bedraagt daarmee gemiddeld 4,6 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal.

In september 2022 is nogmaals met behulp van telslangen geteld op de noordelijke en zuidelijke tak van de Edelsteenweg. Het aantal motorvoertuigbewegingen op de noordelijke tak (nr. 1) bedroeg 1.167 per gemiddelde werkdag en op de zuidelijke tak (nr.5) 1.065 per gemiddelde werkdag.

De te verwachten toename met circa 875 motorvoertuigbewegingen per etmaal vergt een passend antwoord op het afwikkelingsvraagstuk binnen de bestaande wegenstructuur van de Edelsteenbuurt.

Door de Smaragd aan te passen van de inrichting als 'erf', naar een erftoegangsweg (30 km/u) met een passende weginrichting ontstaat een veilige inrichting, welke de extra verkeersbewegingen aan kan.

Voor de huidige bewoners van de Edelsteenbuurt (en met name rondom de zone waar de Smaragd heringericht moet worden) heeft dit een impact op hun woongenot en beleving van veiligheid.

Voor de Edelsteenweg is het ook zeer wenselijk om de huidige weginrichting te verbeteren. Dit geldt voor zowel de noordelijke als zuidelijk tak van de Edelsteenweg. Verbeteringen kunnen worden bereikt door het parkeren duidelijker en dwingender te accommoderen (parkeervakken) en verticale snelheidsremmers (verkeersdrempels, kruispuntplateau's, etc.) toe te voegen alsmede de positie van de fietsers te benadrukken, bijvoorbeeld in de vorm van suggestiestroken. Er dient echter voorkomen te worden dat er een lappendeken aan materialen ontstaat. Eenheid en

afstemming is belangrijk voor een rustig verkeersbeeld.

### Langzaam verkeer

De ontwikkeling van de Driehoek Noordpolder biedt goede kansen om voor langzaam verkeer één of meerdere (directere) verbindingen te leggen tussen de Edelsteenbuurt en het (brom)fietspad op de Landscheiding dat onderdeel uitmaakt van de metropolitane snelfietsroute Rotterdam-Zoetermeer. Keerzijde van dergelijke nieuwe fietsroutes is dat deze ook aantrekkelijk(er) zijn voor doorgaande fietsers zonder bestemming of herkomst in de Edelsteenbuurt. Samen met het gegeven dat het niet alleen om fietsers maar ook om snorfietsers en bromfietsers gaat, stelt dit hoge eisen aan de nieuw te vormen langzaam verkeerroutes. Daarnaast is ook de opkomst van de elektrische fiets een belangrijk aandachtspunt. Nieuwe routes die kunnen ontstaan via bestaande erftoegangswegen en erven mogen niet leiden tot verkeersonveiligheid en vragen om een verantwoorde inpassing.

In de verdere uitwerking kan de ontsluiting voor het langzaam verkeer richting de HOV-bushalte Anthuriumweg en de verbinding met het metropolitane fietspad verder worden uitgewerkt.



Uitsnede omgevingsvisie 1.0

### Verkeersveiligheid

Uit de ongevallenregistratie blijkt dat in de periode 2014 tot en met 13 juli 2023 in de Edelsteenbuurt één ongeval (in 2014) heeft plaats gevonden. Dit betrof een eenzijdig ongeval van een personenauto die in botsing is gekomen met een vast object. Op basis van de ongevallenregistratie is slechts een beperkt beeld te krijgen van de verkeersveiligheid. Enerzijds omdat niet alle ongevallen worden geregistreerd. Met name kleine ongevallen met fietsers en ongevallen zonder letsel worden niet geregistreerd. Anderzijds omdat ongevallen niet het volledige beeld geven van de verkeersveiligheid. Verkeersonveiligheid kan op locaties wel degelijk aanwezig zijn zonder dat er feitelijk ongevallen hebben plaatsgevonden en ook het gevoel van verkeersonveiligheid (de subjectieve verkeersveiligheid) draagt bij aan de beleving en daarmee aan het totale verkeersveiligheidsbeeld. In onderstaande twee afbeeldingen is het aantal geregistreerde ongevallen op de wegen in en rondom de Driehoek Noordpolder weergegeven. Het betreft de periode 2014 tot en met 13 juli 2023. Met name de Anthuriumweg de verkeersveiligheid

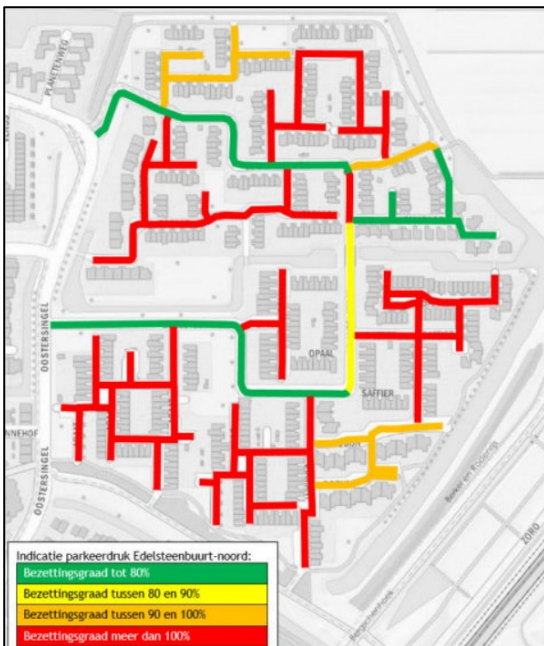
op de Anthuriumweg valt hierbij in zeer negatieve zin op.



1. In de Edelsteenbuurt is één ongeval geregistreerd.
2. Op het (brom)fietspad Landscheiding Noord zijn in totaal 2 ongevallen geregistreerd met in totaal 1 gewonde.
3. Op de Oostersingel ten noorden van het Offenbachplantsoen zijn in totaal 4 ongevallen geregistreerd met in totaal 1 gewonde.
4. Op de Planetenweg zijn in totaal 7 ongevallen geregistreerd met in totaal 2 gewonden.
5. Op de rotonde Noordeindseweg zijn in totaal 3 ongevallen geregistreerd met 2 gewonden.
6. Op de Anthuriumweg zijn in totaal 13 ongevallen geregistreerd met in totaal 9 gewonden en 1 dode.

### Parkeren

In de Edelsteenbuurt is de parkeerdruk op de meeste plaatsen hoog. In november 2019 is een parkeertelling uitgevoerd waaruit blijkt dat de bezettingsgraad in bijna alle (woon-)erven (ruim) boven de 100% ligt en in slechts enkele gevallen tussen de 90% en 100%. De resultaten van de telling (uitgevoerd op zondagavond 3 november 2019, tussen 22:15 en 23:15 uur) zijn een duidelijke indicatie dat de parkeercapaciteit op de erven onvoldoende is ten opzichte van het huidige autobezit. Reden daarvoor is niet alleen een tekort aan parkeervakken maar ook het te beperkte gebruik van garages bij de woningen. Deze zijn veelal te klein om naast het parkeren van een auto ook fietsen te bergen of zijn (deels) bijvoorbeeld in gebruik als bijkeuken. De praktijk leert dat het niet realistisch is om garages zonder meer mee te tellen in de parkeercapaciteit. Voor de ontwikkeling van de Driehoek Noordpolder moet daarom in de uitwerking van de plannen voor parkeren -conform Nota Parkernormen - op eigen terrein worden uitgegaan van parkeermogelijkheden die realistisch en dwingend zijn. Door te parkeren op eigen terrein zal de ontwikkeling van Driehoek Noordpolder niet leiden tot extra parkeerdruk in de bestaande omliggende buurten zoals de Edelsteenbuurt.



Resultaten parkeerdrukmeting zondagavond 3 november 2019

Voor het bepalen van de parkeereis zijn de geldende parkeernormen volgens de Nota Parkeernormen Gemeente Lansingerland 2014 van toepassing of diens rechtsopvolger. Naar verwachting wordt in het najaar van 2023 door de gemeenteraad een nieuw parkeerbeleidsplan inclusief parkeernormennota vastgesteld.

### Openbaar vervoer

De ZoRo-bushalte Anthuriumweg wordt ook voor bewoners van de Edelsteenbuurt bereikbaar bij de ontwikkeling van de Driehoek Noordpolder. Nu is de ZoRo-bushalte Offenbachplantsoen ten zuid/oosten van de Edelsteenbuurt de dichtstbijzijnde ZoRo-halte. Voor met name het noordelijk gedeelte van de Edelsteenbuurt zal door een verbinding vanuit de wijk met de ZoRo-bushalte Anthuriumweg de ZoRo-buslijn beter te gebruiken zijn. Samen met de reguliere buslijn 174 op de Oostersingel zijn de openbaar vervoervoorzieningen aan de randen van de Edelsteenbuurt goed voorzien. Het trein- en busstation Lansingerland-Zoetermeer is nabij en ligt op fietsafstand. Daarmee zijn met name bestemmingen (woon-/werkverkeer) buiten Lansingerland goed bereikbaar met het openbaar vervoer.



Lijnennetkaart RET

### Randvoorwaarden

Op basis van bovenstaande worden voor de ontwikkeling Driehoek Noordpolder de volgende randvoorwaarden beschreven :

- De ontsluiting van de Driehoek Noordpolder loopt via de Edelsteenbuurt.
- De ontsluiting van de Driehoek Noordpolder mag niet leiden tot sluipverkeer (autoverkeer zonder herkomst en bestemming in de Edelsteenbuurt en Driehoek Noordpolder) door de wijk.
- Het is noodzakelijk om het deel van de Smaragd vanaf de Edelsteenweg naar de Driehoek Noordpolder (voor de huissummers 2 t/m 10) herin te richten van erf (15 km/u) naar erftoegangsweg (30 km/u). Hierbij dient er aandacht te zijn voor:
  - o het afdwingen van een veilige lage snelheid en veilige voetgangersvoorzieningen.
  - o overgangen tussen privé (voor)tuin/entree woningen en openbaar gebied
- De noordelijke en zuidelijk tak van de Edelsteenweg worden door de gemeente aangepast. Verbeteringen kunnen worden bereikt door het parkeren duidelijker en dwingender te accommoderen (parkeervakken) en verticale snelheidsremmers (verkeersdrempels, kruispuntplateau's, etc.) toe te voegen alsmede de positie van de fietsers te benadrukken, bijvoorbeeld in de vorm van suggestiestroken.
- Nieuwe fietsroutes die kunnen ontstaan via bestaande erftoegangswegen en erven mogen niet leiden tot verkeersonveiligheid en vragen om een verantwoorde inpassing.
- Er moet een calamiteitenweg worden aangelegd.
- Er moet voldaan worden aan de parkeernormen beschreven in de Nota Parkeernormen Gemeente Lansingerland 2014 van toepassing of diens rechtsopvolger. Dit betekent dat voor Driehoek Noordpolder het parkeren volledig binnen het plangebied worden moet opgelost

## 6. Duurzaamheid

### Beleidsdoelstellingen duurzaamheid

Lansingerland vindt duurzaamheid belangrijk. De basis voor de beleidsdoelstellingen is vastgelegd in:

- Visie Lansingerland Duurzaam, 2018 (T18.08535);
- Ruimtelijke Adaptatie Strategie (T21.00265);
- Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling, DGO, 2017 (T17.38476);
- Duurzame inrichting openbare ruimte, DIOR (T18.16396)
- Convenant Klimaatadaptief Bouwen (september 2019), met bijbehorend Programma van Eisen.
- Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptatie gebouwde omgeving.

De visie Lansingerland Duurzaam legt de focus op 3 thema's: energie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Daarbij gaat het niet om het voorschrijven van middelen, maar het voorschrijven van doelstellingen die we willen behalen.

Door de invulling van de locatie Driehoek Noordpolder neemt de stedelijkheid toe. Meer gebouwmassa en verharding versterken de opwarming van omgeving en kans op overlast van neerslag. Dit vraagt dus om extra aandacht voor maatregelen die hittestress en wateroverlast voorkomen. Deze worden zoveel mogelijk in combinatie met de gebouwen en het openbaar terrein ontworpen. Maatregelen worden in samenhang, in de openbare ruimte, op de private kavel en aan het woongebouw getroffen. Een gecombineerde ontwerp opgave dus, waarbij de maatregelen elkaar versterken. Met een goed ontwerp leidt dit tot een buurt met een goede woon- en leefkwaliteit zonder dat veel uitgifbare grond moet worden ingeleverd of dure maatregelen dienen te worden toegepast. De toegepaste maatregelen dienen beoordeeld te worden door de beheerafdeling.

In nieuwe woonwijken wordt geen aardgasleiding meer aangelegd. De woningen moeten andere vormen van energie gebruiken. Daarnaast wil de gemeente Lansingerland dat er duurzaam gebouwd wordt en dat bij sloop vrijkomende materialen zoveel mogelijk hergebruikt te worden.

### Klimaatadaptatie

Eén van de grootste uitdagingen in de komende jaren is klimaatverandering. We moeten ons aanpassen aan de verwachtingen die bij dit veranderende klimaat horen: extreme neerslag, hittestress, langere periodes van droogte en een stijging van de zeespiegel. Tegelijkertijd is er een enorme bouwopgave: er moeten in korte tijd veel nieuwe woningen worden gebouwd. Zuid-Holland wil vooroplopen op het gebied van klimaatadaptief bouwen. In 2019 is het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend door Lansingerland.

### Wateroverlast

In de huidige situatie wordt regenwater bij piekbuien goed op een natuurlijke manier opgenomen. De omgeving van het gebied is op sommige plaatsen wel vatbaar voor wateroverlast.

### Droogte en hittestress

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten. Dit heeft een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden. In stedelijke gebieden leidt dit tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechtere oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Op dit moment is er weinig hittestress binnen het plangebied, omdat er weinig bebouwing staat. Wanneer stenig materiaal (bebouwing, verharding, etc.) wordt toegevoegd, neemt de hittestress toe.

Voor Driehoek Noordpolder zijn de ambities die voortvloeien uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen:

- Hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar;
- Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale / kwetsbare functies;
- Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar;
- Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt;
- De gebouwde omgeving is via gevolgbeperving voorbereid op overstromingen door dijkdoorbraken.
- Er wordt slim ontworpen met de slagschaduw van bomen. Deze valt bij de hoogste zonnestand bij voorkeur op waterpartijen, kleine vegetatie, gras en langzaam verkeer routes.

### Energie

Ingegeven door de gevolgen van klimaatverandering, de grondstoffenschaarste en de zorg om de luchtkwaliteit vindt er in Nederland een transitie plaats naar het gebruik van duurzame en hernieuwbare bronnen voor het opwekken van energie. De invulling voor onze elektriciteitsvraag, verwarming en mobiliteit vraagt om een radicaal andere energievoorziening. Fossiele brandstoffen worden op grote schaal uitgefaseerd om het uiteindelijke doel te behalen: een CO<sub>2</sub>-neutrale energievoorziening in 2050.

Nieuwbouw is het meest kostenefficiënte moment om energiebesparende maatregelen toe te passen. De uitgangspunten voor energie voor Driehoek Noordpolder volgen uit het Bouwbesluit.

### Circulariteit

Het kader DGO geeft voor het thema circulaire grondstoffen de volgende ambities:

- Milieu Prestatie Gebouw (MPG): 10% beter dan vigerend bouwbesluit. Op dit moment betekent dit een MPG van 0,72;
- De toepassing van schadelijke materialen van de nieuwbouw (conform NIBE-classificatie) is maximaal 2%;
- 10-20% van de bij nieuwbouw gebruikte materialen is herbruikbaar zonder kwaliteitsverlies.

## 7. Nadere onderzoeken omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Een belangrijk doel van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarnaast wordt participatie bevorderd. De wet brengt nieuwe instrumenten voor de gemeente met zich mee, zo wordt het bestemmingsplan vervangen door één omgevingsplan voor de hele gemeente. Voor de woningbouwlocatie Driehoek Noordpolder dient dus het omgevingsplan te worden gewijzigd.

Voor woningbouw op de locatie Driehoek Noordpolder moet voor de omgevingsplan procedure verschillende onderzoeken worden uitgevoerd op het gebied van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet bepaalt namelijk dat gemeenten moeten zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het kader van deze evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzoek te worden gedaan of de functies op de locatie wel mogelijk zijn. Hierbij valt de denken aan onder andere de omgevingsaspecten; water, externe veiligheid, geluid (onder ander vanwege de nabij gelegen HSL), luchtkwaliteit, trillingen, stikstof, natuur, milieuzonering, bodem, parkeren, cultuurhistorie, duurzaamheid en archeologie. De vraag hoe het gebied precies ingericht kan worden kan onder de Omgevingswet kan in een later stadium (de vergunningprocedure) worden beoordeeld, bijvoorbeeld wanneer de bouwplannen een concretere vorm hebben aangenomen. Daarnaast dient onder de Omgevingswet, anders dan nu, bij het wijzigen van het omgevingsplan het thema gezondheidsbescherming afgewogen te worden.

De aandachtspunten die voor externe veiligheid nader onderzocht dienen te worden zijn:  
De HSL-lijn, die in de nabijheid van het plangebied ligt;  
de luchthaven Rotterdam The Hague Airport;  
brandstofleiding ten noorden van het plangebied;  
vervoer gevaarlijke stoffen via de nabije wegen.

Uit de onderzoeken kunnen nog verschillende aandachtspunten en eisen voor de woningbouwlocatie Driehoek Noordpolder naar voren komen.

## 8. Participatie

De gemeente Lansingerland hecht belang aan de inbreng van bewoners. Daarnaast wordt de Omgevingswet per 1 januari 2024 van kracht. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen. Om dit te borgen, stelt de gemeente als randvoorwaarde bij grote ruimtelijke ingrepen dat initiatiefnemers een participatieplan opstellen. In het participatieplan moet staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. En wat de resultaten daarvan zijn. De initiatiefnemers zijn niet alleen verantwoordelijk voor het opstellen maar ook voor het uitvoeren van het participatieplan. In een participatieplan worden de volgende vragen beantwoord: Wat is het doel van het project? Wat is het doel van de participatie? Wie is de doelgroep? Bij welke vraagstukken uit het project vragen we inwoners te participeren? Welke invloed hebben inwoners? In een participatieplan wordt duidelijk gemaakt waar inwoners wel invloed op hebben en ook waar inwoners geen invloed op hebben en wat er met de opbrengst van de participatie wordt gedaan. Het opstellen en uitvoeren van het participatieplan wordt door de initiatiefnemers georganiseerd. Van de activiteiten en bijeenkomsten worden verslagen gemaakt en gedeeld met de gemeente. De gemeente heeft hierbij een adviserende rol en kan betrokkenen (gevraagd en ongevraagd) adviseren in de lijn van deze Nota van Uitgangspunten en andere geldende beleidskaders.

### *Het participatietraject*

Er zijn meerdere contactmomenten geweest tussen de gemeente en bewoners van de Edelsteenbuurt en andere omwonenden en stakeholders in de afgelopen periode.

### *Tot en met de pauze*

In bijlage 3 'tijdlijn communicatie & participatie' is er een compleet overzicht te vinden van het participatieproces met de bewoners Edelsteenbuurt vanaf 2019 tot en met de ingelaste pauze in 2021. Onderstaand zijn de belangrijkste momenten terug te lezen tot en met de benoemde pauze.

Op 11 september 2019 is er een commissievergadering en informatiebijeenkomst georganiseerd op het gemeentehuis met als doel het informeren en het inventariseren van reacties uit de buurt.

Op 7 november 2019 is er een inloopbijeenkomst geweest met als doel om zorgen, aandachtspunten en verbeterpunten beter in beeld te brengen.

Daarop volgden drie gesprekken met de wethouder en een groep bewoners uit de Edelsteenbuurt, welke zich verenigd hebben in een bewonerscommissie.

Op 23 juni 2020 vond er een presentatie plaats in de commissie Ruimte met als doel een historisch overzicht en het proces van gebeurtenissen toe te lichten, zie bijlage 4 "Presentatie Beeldvorming Driehoek Noordpolder". Gevolgd door een gedachtewisseling in de commissie Ruimte d.d. 7 juli 2020. De commissie Ruimte geeft daarop opdracht om een werkgroep Verkeer in te stellen. Deze extra participatiestap is ingezet om in dialoog met bewoners de ontsluitingsvarianten te verkennen.

De werkgroep Verkeer die was ingesteld voor het verkennen van de ontsluitingsvarianten is in februari 2021 afgerond, zie bijlage B "Eindrapportage Werkgroep Verkeer". De werkgroep Verkeer bestond uit 5 bewoners uit de Edelsteenbuurt, een verkeersdeskundige van de gemeente, onafhankelijk voorzitter, onafhankelijk verkeersdeskundige, projectleider van de gemeente en per grondeigenaar een vertegenwoordiger (ontwikkelaars).

Een aantal bewoners uit de Edelsteenbuurt heeft onder protest en onder haar voorwaarden meegewerkt en ervoor gezorgd dat bewoners vertegenwoordigd zijn in de werkgroep Verkeer.

De eindrapportage van de werkgroep Verkeer inclusief alle daarbij behorende bijlagen (zie bijlage 1 heeft mede als input gediend voor de voorliggende NvU en is wordt bij de besluitvorming rond deze NvU aangeboden aan college en raad.

Over de Nota van Uitgangspunten is een bewonersbijeenkomst georganiseerd d.d. 8 april 2021. Het doel was om bewoners te informeren over het ontwikkelkader (Nota van Uitgangspunten) met participatiegraad 'raadplegen'. Er zijn vooraf en tijdens deze bijeenkomst veel opmerkingen gemaakt en vragen gesteld door bewoners. Deze opmerkingen zijn verwerkt in een verslag, welke is bijgevoegd als bijlage 5

### *Na de pauze*

Na het Webinar van 8 april 2021 is besloten het project op pauze te zetten.

Halverwege 2022 heeft het nieuwe college besloten het planvormingsproces opnieuw op te starten, dit besluit werd gevolgd door een proactieve aanwijzing vanuit de provincie in oktober 2022.

Na de pauze is begonnen met het opstellen van een participatieplan waarin beschreven staat op welke wijze belanghebbenden (omwonende, bedrijven, organisaties) betrokken worden bij het komende proces (zie bijlage 6). Belangrijk uitgangspunt van het participatieplan is dat we voorborduren op



hetgeen in het verleden is gezegd. Doel van deze ronde van participatie was om te bekijken of de standpunten uit het verleden nog steeds hetzelfde zijn en of nog nieuwe punten zijn waarmee we rekening moeten houden.

Vervolgens is gestart met het formeren van een klankbordgroep, Een brede groep belanghebbende, is daarbij uitgenodigd. Denk daarbij aan bewoners uit de Edelsteenbuurt, maar ook partijen als de ontwikkelaars, 3bWonen, de provincie, de huurdersvereniging Lansingerland, milieuorganisatie Natuur en vogelwacht Rotta, afvaardiging van huisartsen, klankbordgroep Berkel en Bergschenhoek zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de klankbordgroep. In totaal hebben 35 personen/instellingen zich aangemeld voor de klankbordgroep.

Tijdens een tweetal avonden hebben we samen met deze klankbordgroep aan de hand van het behandelen van de verschillende thema's de eerder verkregen informatie doorgenomen en besproken of hetgeen we als informatie al hebben nog steeds juist is, zijn standpunten inmiddels veranderd en worden er nog zaken gemist.

Van deze twee avonden zijn verslagen gemaakt. Deze twee verslagen zijn toegevoegd als bijlage 7 en 8.

Op basis van het participatieplan stonden er drie themabijeenkomsten gepland. Na de tweede avond werd duidelijk dat vanuit de klankbordgroep de wens was duidelijkheid te krijgen. De klankbordgroep wil duidelijkheid over belangrijke keuzes die gemaakt moeten worden. Hierbij werden woningbouwaantallen en wijze van ontsluiting concreet benoemd.

Met deze opdracht zijn we aan het werk gegaan, het voorliggende concept is hiervan het resultaat.

P.M. traject derde avond beschrijven.

## Bijlagen

1. rapportage bevindingen werkgroep Verkeer d.d. 18-02-2021 (T21.02913) inclusief bijlage beoordelingsmatrix ontsluitingsvarianten d.d. 18-02-2021 (T21.02912)
2. Beoordeling ontsluitingsvarianten Driehoek Noordpolder (T23.05600)
3. tijdslijn communicatie en participatie (T21.02911)
4. presentatie beeldvorming Driehoek Noordpolder (T20.02068)
5. a. verslag Webinar 8 april 2021 (T21.03481)  
b. vragen en antwoorden webinar 8 april 2021 (T21.04791).
6. Participatieplan
7. Verslag 1<sup>e</sup> bewonersbijeenkomst (T23.04758)
8. Verslag 2<sup>e</sup> bewonersbijeenkomst (T23.04759)